

Автор: Михаил МОРОЗОВ



НЕСОСТОЯВШИЙСЯ ДАЧНЫЙ РОМАН

Агломерация. Конурбация. Мегалополис, который на самом деле правильно звучит как мегалополис. Со всеми этими терминами мне пришлось столкнуться, когда я попытался понять, по какому пути идет развитие крупнейших мировых столиц. Почему большая часть населения предпочитает жить в пригородах, а не в центральной деловой части городов? **Какая судьба уготована нашему Подмоскovie, каким оно станет лет эдак через пять?**

Оказалось, что ничего страшного и непонятного в этих терминах нет. Если коротко, то агломерация — это по сути полное инфраструктурное и транспортное объединение крупного города и прилегающих к нему городов-спутников и более мелких пригородов. Московская агломерация (такое понятие уже включено во все справочники) — это не отдельно Москва и Московская область, а некая Мегамосква.

Подобный путь прошли Лондон, Париж, Нью-Йорк, Токио и другие крупнейшие мировые столицы, пример с которых берут остальные крупные города для правильного и современного градостроительного развития. По такой схеме неминуемо пойдут и Москва с областью. Вопросы лишь в том, когда, каким образом и что для этого понадобится сделать.

Скажем сразу: пока ни власти, ни девелоперы абсолютно ничего не предпринимают в этом направлении. Идет освоение пустующих земельных участков с целью их дальнейшей застройки различными типами жилья и последующей продажи. То есть процесс сиюминутного зарабатывания денег. Такое впечатление, что даже на три года вперед никто не заглядывает. Все хотят много денег прямо сейчас, а для этого нужно только строить и продавать.

Инфраструктуру обещают, но до реальной реализации дело не доходит. За рубежом за это как минимум лишают лицензии на право ведения строительных работ и по суду заставляют выплачивать многомиллионные компенсации. У нас просто закрывают на это глаза, считая нормальным явлением. За рубежом сначала строят нормальные дороги и развязки к будущим жилым районам, у нас — продают участки без подряда с рекламным слоганом «Строительство города будущего».

За рубежом к месту будущего строительства подводят все коммуникации, чтобы будущие обитатели городка могли сразу после завершения основного строительства въехать в свое жилье и вести нормальную жизнь. У нас — максимум выделяют на каждой дом по 5 кВт электричества, возлагая все остальные проблемы, притом серьезные, на плечи самих покупателей.

За рубежом в обязательном порядке возводят такие жизненно необходимые инфраструктурные элементы, как школы, больницы, магазины и пред-

приятия бытового обслуживания. Про нас в этом плане даже и говорить не хочется. Потому что стыдно. Различия «у них — у нас» можно перечислять и дальше. Но все равно эти проблемы почему-то никого не занимают.

Что мы имеем в итоге на сегодняшний день? Москву и Замкадье. В Москве люди живут. За МКАД ездят по выходным — отдыхать на дачах: о варианте круглогодичного проживания даже в ближайшем Подмоскovie большинство пока и не задумывается.

Ведь если что не так со здоровьем — либо вызывать врача и ждать как минимум полтора часа, либо ехать в Москву. Продукты нужно завозить из города. Электричество с завидной регулярностью отключается. Связь и интернет работают не ахти. На дорогах — перманентные пробки зимой и летом. Детей в школу приходится возить в столицу: чтобы с Рублевки успеть в Крылатское к началу занятий в школе в 8–30, скажем, из Николиной Горы необходимо выехать в 6–45. Люди, на собственной





шкуре познавшие все эти «прелести» загородной подмосковной жизни, после года мучений возвращаются в московские квартиры.

Но жить-то многим хочется, как на Западе. В маленьких уютных пригородах, где детей в школу забирают на автобусе либо родители завозят их туда по дороге на работу, поскольку

Далеко ли до ее воплощения у нас? Наверное, это риторический вопрос. Все понимают, что далеко. Может быть, наши дети и смогут насладиться этими возможностями. Нам же, 30–40-летним, остается только мечтать и надеяться.

Наш проект Futurussia рассчитан на обозримое будущее — это попытка

ро рынок загородной недвижимости ожидают серьезные потрясения и даже скандалы. Попробую пояснить причины столь негативных прогнозов. Маловероятно, что в скором времени Москва и область договорятся хотя бы об инфраструктурном объединении, не говоря о территориальном. Значит, ни о какой совместной реализации транспортных и социальных проектов мечтать не приходится.

И дороги будут по-прежнему пребывать в плачевном состоянии разбитого бутылочного горлышка, основание которого расположено внутри МКАД, а узкая часть — снаружи. И никаких новых образовательных и медицинских учреждений не появится: ведь их количества достаточно для официально зарегистрированного числа подмосковных жителей. Москвичи, выезжающие на природу, в расчет не берутся и ни в каких сводках не числятся. Девелоперы же, осваивающие земельные наделы, озадачены только проблемой реализации возведенных коттеджных поселков. Школы, больницы и строительство новых подъездных

Маловероятно, что в скором времени Москва и область договорятся об инфраструктурном объединении. Значит, ни о какой совместной реализации транспортных и социальных проектов мечтать не приходится

ку от дома до школы 10–15 мин езды на автомобиле. И продукты можно купить на соседней улице в небольшом семейном магазинчике. А все понимающий и знающий семейный врач живет в квартале от дома. Мы посмотрели иностранные фильмы, накапались по заграницам и прекрасно представляем себе идиллическую картинку уютной и комфортной загородной жизни.

представить, что произойдет с тем или иным сегментом рынка недвижимости к 2015 году. На мою долю выпал загородный сегмент. И получилось, что он более других располагает к подобным фантазиям, поскольку оказался самым неразвитым.

Я не ожидаю серьезных подвижек к лучшему в ближайшую пятилетку. Более того, есть ощущение, что ско-

дорог к поселкам в их планы не входят. Нет, на бумаге они, конечно, существуют. Вот только после завершения продаж всего жилого фонда все проекты и бумаги, как правило, просто выбрасываются.

Так что ждать реализации транспортных и инфраструктурных проектов не приходится. Поэтому вариант с дачным, а не круглогодичным проживанием был и останется главенствующим. Хотя без эксцессов и здесь не обойдется: внушает опасение негативное развитие ситуации с продажами модных пока участков без подряда. Во-первых, возможна очередная волна появления в Подмосковье садовых товариществ советского типа — так называемых «шанхаев». Ни веса, ни авторитета, ни интереса загородному рынку они не прибавят, а вот часть потенциальных покупателей домов в организованных поселках переманят своей дешевизной.

Но, как известно, дешево хорошо не бывает. Отсюда и второе опасение: как бы не возникло в 2011–2012 годах на просторах Московской области движение даже не обманутых в этот раз, а «обиженных соинвесторов», каковыми будут считать себя многочисленные покупатели земельных наделов без подряда в коттеджных поселках. Ведь продажа дешевой земли понятна, особенно в условиях кризиса. Только есть очень серьезные сомнения в том, что продавцы выполнят свои обещания обеспечить поселки необходимыми коммуникациями. А если коммуни-

кации и подведут, то предложат приобрести по таким ценам, что «дешевая» земля станет поистине золотой.

И никуда от новоявленных «коммуникационных монополистов» покупателям не деться — в итоге им придется либо вдвое переплачивать за свою землю, либо пытаться построить свой дом и жить в нем с полностью автономными системами водо- и теплоснабжения. Когда они это поймут, то очень сильно обидятся на свою жизнь, страну, власть предрешающую. И пойдут просить защиты у царя-ба-

лей, взбудораженная возможностью с ветерком добираться из своего загородного дома до московской квартиры или офиса и обратно. Построят еще огромное количество коттеджных поселков элит, суперэлит, делюкс, псевдоделюкс, суперэлит и т. д. Было бы хорошо, если бы получили более широкое распространение поселки таунхаусов по примеру нравящегося мне по многим, в первую очередь архитектурным и градостроительным, характеристикам поселка «Ивакино-Покровское» (девелопер Urban Group). Или компа-

Продажа дешевой земли понятна, особенно в условиях кризиса. Только есть очень серьезные сомнения в том, что продавцы выполнят свои обещания обеспечить поселки необходимыми коммуникациями

тешки. Но как он их сможет защитить в этот раз — ума не приложу. Ведь что купили — то и получили. То есть нетронутую, плодоносящую землю, на которой вполне реально выращивать картошку и капусту. И жить на шести сотках в щитовом домике. Хотя, может быть, это и есть предел мечтаний большинства россиян?

Вообще не верится в изменение к лучшему ситуации на загородном рынке. Ну, отремонтируют не только Симферопольское и Киевское шоссе, но и, к примеру, Ярославское и Минское шоссе. Переметнется на эти направления часть покупате-

ния «Инком» доведет до ума создание на Новой Риге мегапоселка с соответствующей инфраструктурой. Дай бог, будет на что посмотреть и с удовольствием сказать: вот, мол, наш российский пригород. Но ведь это все.

Ждать каких-либо кардинальных изменений для создания настоящего пригорода столицы, в котором будет комфортно жить, не приходится. А так хотелось бы посмотреть одним глазком на «подмосковные Беверли-Хиллз». ■

P.S. Мнение автора может не совпадать с мнением редакции.

